

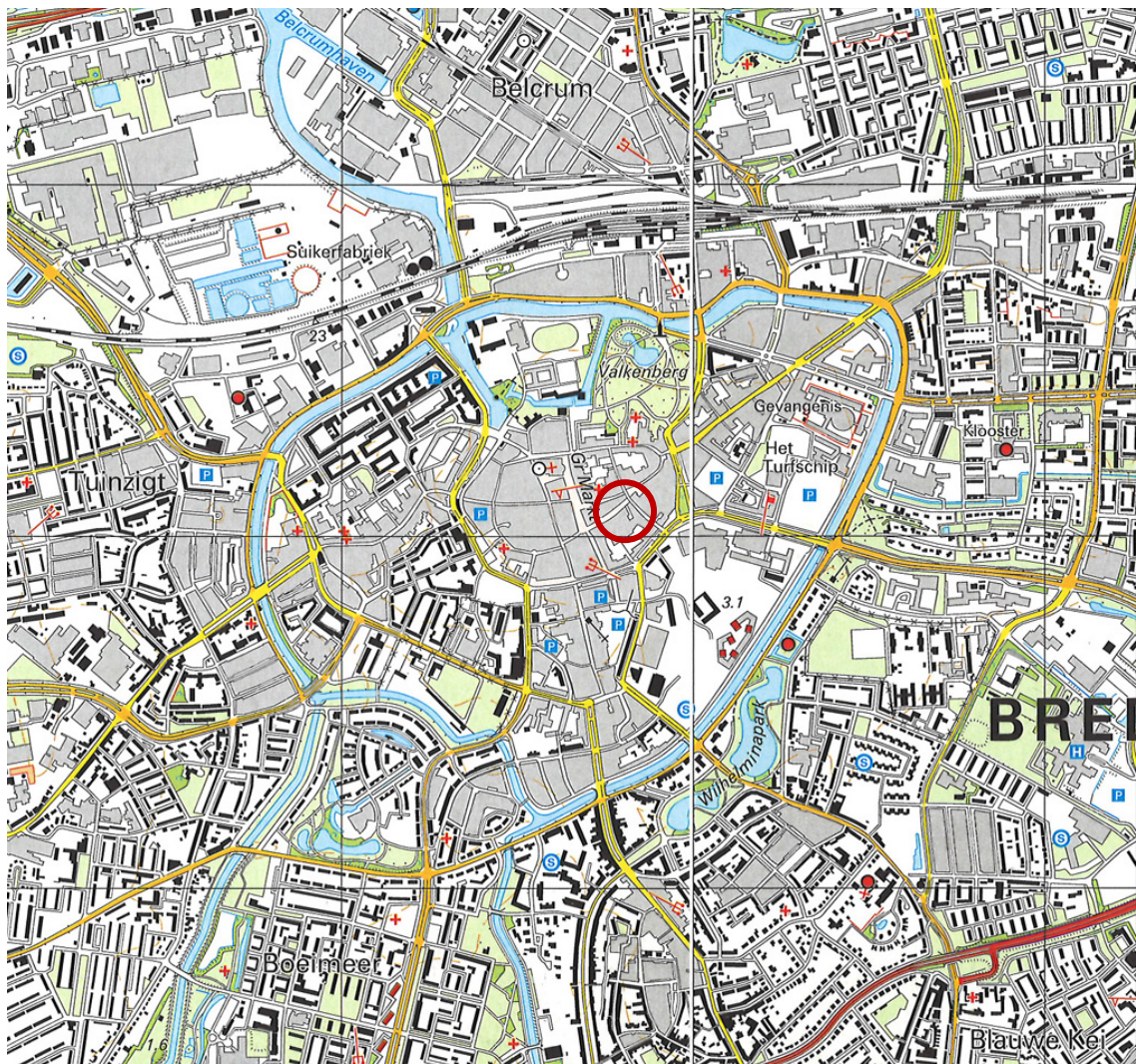
Gemeente Breda

Ruimtelijke onderbouwing ten
behoefte van omgevingsvergunning

“Sint Janstraat 22-22a”

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en plangrenzen	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Procedure aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Gebiedsanalyse	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Positionering in een breder verband	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.4	Archeologie en cultuurhistorie	12
3	Ruimtelijk beleid	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	19
4	Planmotivatie	22
5	Milieu en landschap	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Bodem	24
5.3	Water	24
5.4	Ecologie	24
5.5	Bedrijven en milieuzonering	26
5.6	Akoestiek	26
5.7	Luchtkwaliteit	27
5.8	Externe veiligheid	28
5.9	Besluit m.e.r.	28
5.10	Kabels en leidingen	29
6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	30
6.3	Financiële uitvoerbaarheid	30
7	Communicatie	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Procedure	31



Ligging plangebied op topografische kaart

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

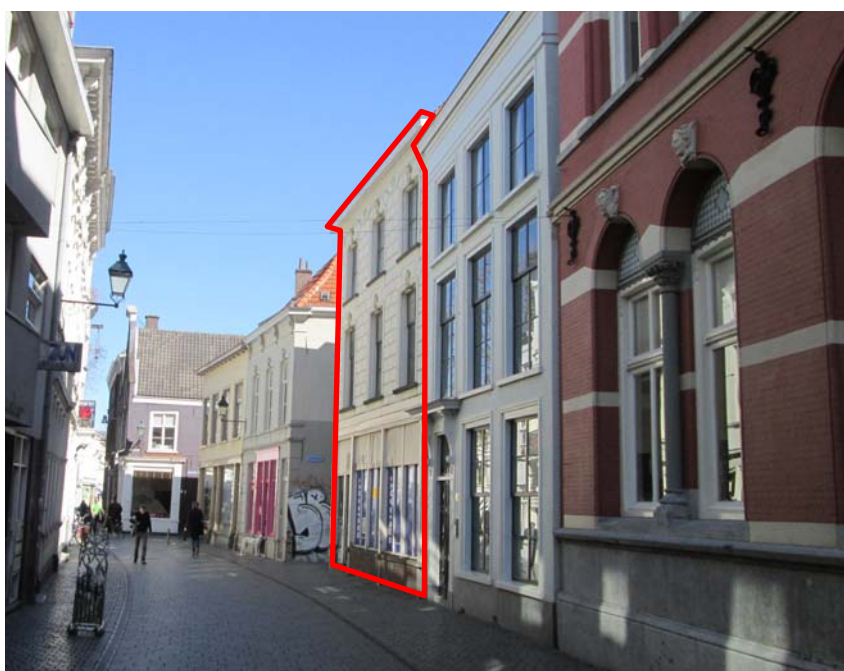
Studio PUUR NL heeft een bouwplan vervaardigd voor de renovatie van het monumentale pand en het achterliggende bijgebouw aan de Sint Janstraat 22-22a in Breda. Momenteel is het hoofdgebouw op de begane grond in gebruik voor opslag en op de verdiepingen zijn enkele wooneenheden aanwezig.

In het bouwplan zijn twee commerciële ruimtes op de begane grond voorzien met daarachter twee wooneenheden. Op elk van de twee verdiepingen zijn drie wooneenheden voorzien. Op de verdieping van het bijgebouw is tenslotte nog één wooneenheid voorzien. Het betreft in totaal 9 studio's met een oppervlakte variërend tussen circa 30 en 50 m². Het betreft een grootschalige renovatie van beide panden. Er wordt niets gesloopt of bijgebouwd.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Binnenstad", vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2013. Hierin heeft het plangebied de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Maatschappelijk'. Conform deze bestemmingen zijn in het hoofdgebouw op de begane grond commerciële voorzieningen toegestaan (geen woningen) en is per verdieping één woning toegestaan. Omdat meer woningen worden mogelijk gemaakt en tevens op de begane grond, is er sprake van strijdigheid met dit bestemmingsplan.

De gemeente Breda staat in principe positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen het beleid 'Wonen boven winkels', waarin mogelijkheden geboden worden voor het toevoegen van wooneenheden in bestaande bebouwing. Tevens wordt voorzien in de woonbehoefte in de binnenstad aan betaalbare, kleine studio's / appartementen. Gezien de omvang van het project wordt de voorkeur gegeven aan een omgevingsvergunning met afwijking. Tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt dan besloten dat afgeweken mag worden van de regels van het bestemmingsplan (afwijkingsbesluit conform artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo).

In het kader van deze afwijking is een ruimtelijke onderbouwing benodigd waarin omschreven wordt op welke wijze de situatie gewijzigd is en waarom dit passend is binnen het geldende beleid (met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan) en de omgeving. Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.



Te renoveren pand in de Sint Janstraat

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het centrum van Breda aan de Sint Janstraat. De bebouwing in het plangebied grenst direct aan de smalle doodlopende straat Koevoet. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Breda, sectie B perceel 7152 en het heeft een totale oppervlakte van circa 300 m².



Ligging plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Binnenstad", vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2013 en op 3 oktober 2013 bij uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geheel onherroepelijk in werking getreden. Het perceel heeft de bestemmingen 'Centrum – 1' (ter plaatse van het hoofgebouw) en 'Maatschappelijk' (ter plaatse van de buitenruimte en het bijgebouw).

Binnen de bestemming 'Centrum – 1' zijn op de begane grond detailhandel (behalve supermarkten), dienstverlening, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, horeca 1 en openbare fietsenstallingen toegestaan. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. Per bouwlaag is maximaal één woning toegestaan, tenzij in de huidige situatie al meer woningen aanwezig zijn. Dan mag dat bestaande aantal worden gehandhaafd. De ontwikkeling is strijdig met deze regeling, omdat het bouwplan voorziet in woningen op de begane grond en meerdere woningen per bouwlaag.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen, waaronder medische, culturele, religieuze en onderwijsvoorzieningen en woningen toegestaan. Aanvullend geldt dat het huidige aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Binnen deze bestemming zijn weliswaar woningen toegestaan, maar omdat het huidige aantal woningen (zijnde 0) niet mag worden vermeerderd is de ontwikkeling van de wooneenheid in het bijgebouw strijdig met het bestemmingsplan.

Omdat er met de ontwikkeling slechts sprake is van een functiewijziging, is er geen sprake van strijdigheid met de geldende bouwregels. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes worden met de huidige bebouwing niet overschreden en de bebouwing is gesitueerd binnen het bouwvlak.

Aanvullend geldt voor het gehele plangebied de dubbelstemming 'Waarde – Archeologie'. Om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen zijn in deze bestemming regels gesteld aan bodemverstorende werkzaamheden. Omdat hiervan met onderhavige ontwikkeling geen sprake is zijn deze regels niet aan de orde.

Tenslotte geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. Deze dubbelbestemming strekt tot behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht. Hiermee dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden.

Omdat sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan dient, zoals in paragraaf 1.1 reeds gesteld, een afwijkingsprocedure doorlopen te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Aanduiding plangebied in wit in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad"

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking

De Wabo maakt het mogelijk om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan via een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo stelt het bestemmingsplan daarbij niet buiten werking. Het is een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Ieder nieuw project zal dan ook opnieuw getoetst moeten worden aan het vigerende bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk gemaakt om in het plangebied in totaal 2 commerciële ruimtes en 9 studio's te realiseren.

Voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo is een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad vereist. Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een

verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" (Besluit avvbg) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden, de "verklaring van geen bedenkingen" niet vereist is. Het besluit is op 11 oktober 2012 in werking getreden en bepaalt het volgende.

Algemene voorwaarden

De aanvraag dient aan de volgende algemene voorwaarden te voldoen:

- De aanvraag moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- De aanvraag mag niet in strijd zijn met ruimtelijk gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid;
- De aanvraag mag niet strijdig zijn met relevante wet- en regelgeving;

Specifieke voorwaarden

De gronden moeten gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte en het moet gaan om:

1. het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 25 m;
2. het realiseren van maximaal 20 woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
3. het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580);
4. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
5. het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 onder a, van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht;
6. de aanleg of aanpassing van een weg of parkeer-, water- en/of groenvoorzieningen.

Overige voorwaarden

Een verklaring van geen bedenkingen is eveneens niet vereist voor aanvragen waarvoor reeds een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, waaraan de aanvraag voldoet.

Aangezien de verbouw gaat om het realiseren van studio's in een gebouw hoger dan 10 meter valt het verzoek niet onder de algemene verklaring van geen bedenkingen, welke alleen ziet op het realiseren van (maximaal 20 woningen) in een gebouw met een hoogte van maximaal 10 meter. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad, alvorens de vergunning verleend kan worden.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 is de planmotivering opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven;
- In hoofdstuk 7 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de positionering van het plangebied, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering in een breder verband

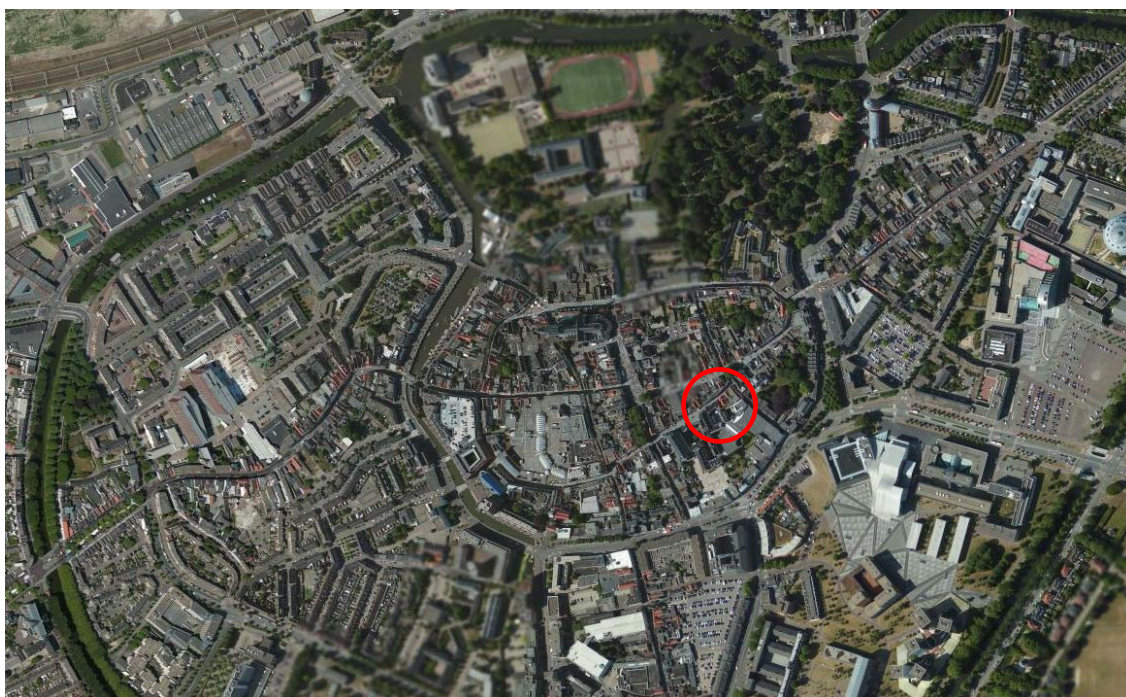
Breda is in de 12^e eeuw ontstaan vanuit een burcht op de rechteroever van de Mark, op het uiterste einde van een smalle dekzandrug. In 1252 worden stadsrechten verworven en daarmee is Breda daarmee één van de eerste stadjes van noordelijk Brabant. Om het plaatsje goed te kunnen verdedigen, wordt het aan het begin van de 14^e eeuw ommuurd. Rondom de stad liggen de singels. Op strategische punten staan houten wachttorentjes.

In de 16^e eeuw worden de verdedigingswerken bij de haven versterkt met twee zware vijfhoekige torens, verbonden door een tussenmuur. Een eeuw later wordt in deze muur een waterpoort naar de binnengracht aangelegd en ontstaat, wat nu heet, het Spanjaardsgat.

In de tweede helft van de 19^e eeuw begint voor Breda een bloeiperiode van handel en nijverheid. De aansluiting op het spoor ontsluit Breda voor nieuwe industrieën.

In de huidige binnenstad is de historische structuur nog goed herkenbaar, zowel in bebouwing als openbare ruimte. Daarom is een groot deel van de binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze biedt een fijnmazig netwerk van openbare ruimten, waaraan vele monumenten en andere karakteristieke panden zijn gesitueerd.

Het plangebied maakt deel uit van het middeleeuwse historische stadshart. Deze wordt begrensd door onder meer de Vlaszak, Oude Vest, Houtmarkt, Markendaalseweg, de haven en het Valkenbergpark/KMA-terrein. De historische ruimtelijke morfologie is nog vrijwel geheel intact, evenals de architectuur van de gevelwanden. Dit blijkt tevens uit het grote aantal rijks- en gemeentelijke monumenten.



Ligging plangebied in het centrum van Breda

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van de historische bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Sint Janstraat. Deze wordt gekarakteriseerd door aaneengebouwde individueel vormgegeven gevels met een eigen goothoogte, gevelindeling en kleurgebruik. De gelijke rooilijn, verticale gevelgeleding en rijke geveldetailering dragen bij aan de samenhang in het straatbeeld.

De Sint Janstraat maakt deel uit van het voetgangersgebied van Breda en is slechts op beperkte momenten voor autoverkeer toegankelijk. Het is een relatief rustige zijstraat in het oude centrum.

In functioneel opzicht heeft de Sint Janstraat een gemengd karakter. Afwisselend zijn in de straat winkels, maatschappelijke voorzieningen en in beperkte mate ook horecavoorzieningen aanwezig. Wonen vindt vooral plaats op de verdiepingen.

Het pand in het plangebied is aan één zijde vrijstaand. Aan deze vrije zijde grenst het aan de smalle doodlopende straat Koevoet. Deze komt uit op een achterterrein waarop geparkeerd wordt.



Impressie van de Sint Janstraat ter hoogte van het plangebied

In het plangebied zelf kunnen drie delen onderscheiden worden: het hoofdgebouw, het bijgebouw en de tussenliggende buitenruimte.

Het hoofdgebouw is direct aan de Sint Janstraat gesitueerd in een gelijke rooilijn met de belendende panden. Het betreft een gemeentelijk monument dat gekarakteriseerd wordt door een wit gestucte lijstgevel en een verticale gevelgeleding. De begane grond is voorzien van een pui die bestaat uit een bakstenen plint, smalle kozijnen en een afwerking in plaatmateriaal.

Het pand is opgebouwd in drie bouwlagen met een kap. De begane grond is in gebruik voor opslag en op de verdiepingen wordt gewoond. Aan de achterzijde is het pand in het verleden uitgebouwd in twee bouwlagen met een kap. Een laatste deel is aangebouwd in één bouwlaag met een plat dak.

Op de begane grond en aan de achterzijde laat het pand een matige kwaliteit zien. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het blauwe plaatmateriaal in de raamopeningen en de aanwezigheid van graffiti.

Het bijgebouw is aan de belendende panden gekoppeld en heeft een opbouw in twee bouwlagen met een kap. Aan één zijde van het bijgebouw zijn raamopeningen op de verdieping aanwezig. Het pand heeft een matige uitstraling.

De buitenruimte tenslotte is geheel verhard en in gebruik als parkeerterrein. Deze ruimte maakt een besloten indruk door hoge gevels aan alle zijden. Het toegangspad, de Koevoet, is voorzien van dezelfde natuurstenen bestrating als het kernwinkelgebied.



Impressie hoofdgebouw, bijgebouw en toegangsweg

2.4 **Archeologie en cultuurhistorie**

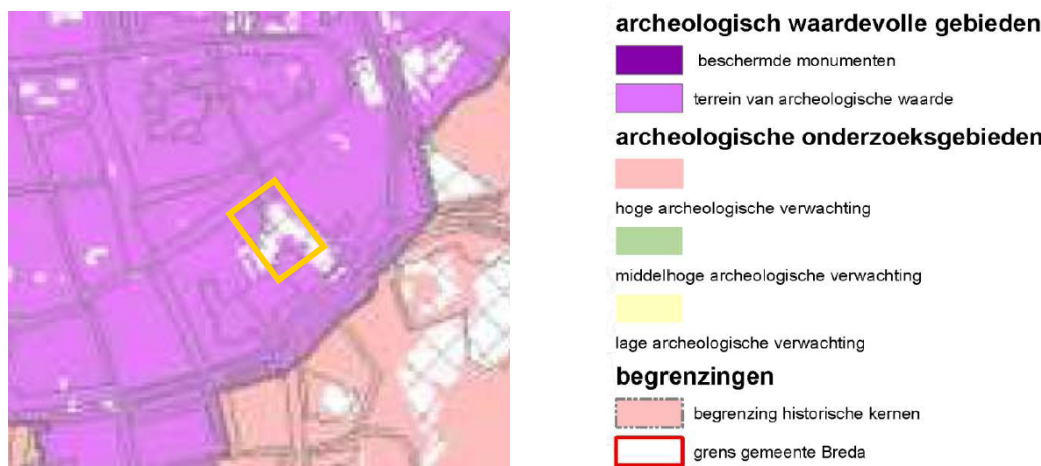
Cultureel Erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2025 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Om de archeologische waarden in een gebied te beschermen geldt de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie. Op deze kaart zijn de archeologische verwachtingen voor het gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Het plangebied maakt deel uit van een terrein van archeologische waarde. Hier zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan. Er is een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m-mv. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Ter bescherming van eventuele waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Omdat de ontwikkeling slechts een renovatie van bestaande bebouwing betreft en er geen sprake is van bodemverstorende ingrepen is een onderzoeksverplichting niet aan de orde. Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



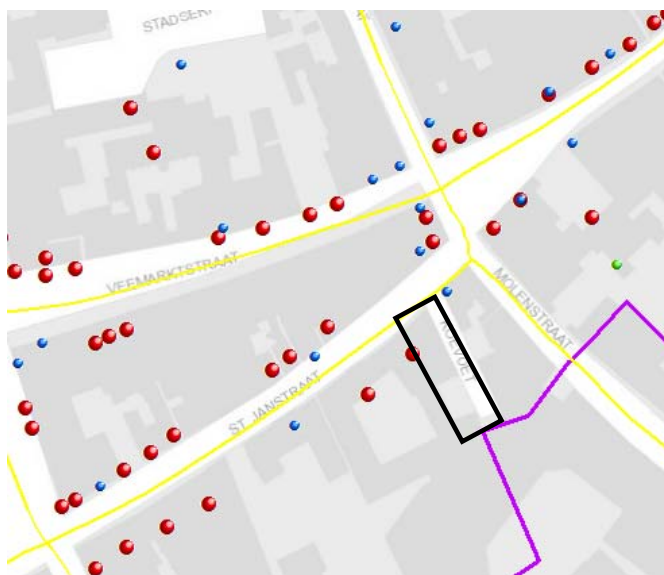
Uitsnede beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Sint Janstraat vanuit cultuurhistorisch oogpunt aangeduid als een weg met een redelijk hoge historische geografie. Het is één van de wegen die tezamen de oude middeleeuwse stadsstructuur vormen. In het huidige straatbeeld is de lintstructuur, evenals bij de omliggende wegen, nog goed herkenbaar door individueel vormgegeven en nagenoeg aaneengebouwde panden uit diverse bouwperiodes. Deze bouwperiodes lopen uiteen van de 16^e tot vroeg 20^e eeuw.

Daarnaast is de aanduiding van het beschermd stadsgezicht opgenomen. Doel van de aanwijzing van een groot deel van de binnenstad als beschermd stadsgezicht is de bescherming van het ensemble van gebouwen en objecten, zodat de oorspronkelijke verschijningsvorm behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.

Tenslotte, het hoofdgebouw in het plangebied weliswaar niet aangeduid op de Cultuurhistorische waardenkaart, maar heeft wel de status van gemeentelijk monument. Het pand wordt gekenmerkt door een witte gepleisterde lijstgevel en een verticale gevelgeleding.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant met:

- *de Sint Janstraat als een weg met redelijk hoge historische geografie (geel)*
- *diverse monumenten en beeldbepalende panden (rood en blauw)*
- *begrenzing beschermd stadsgezicht (paars)*

Met de renovatie van het pand blijft de historische stedenbouwkundige structuur ongewijzigd, evenals de vormgeving en de gevelopbouw. Wel wordt met de renovatie de architectonische uitstraling van het pand verbeterd. Het pand maakt nu een verwaarloosde indruk en het onderhoud is achterstallig, maar met de realisatie van commerciële ruimtes en diverse wooneenheden wordt de kwaliteit van het gevelbeeld sterk verbeterd en in oude luister hersteld. Maatregelen aan de voorgevel zijn onder meer:

- Het renoveren en in oude staat herstellen van de pui;
- Het in oude luister herstellen van de lijst boven de pui;
- Het renoveren en herstellen van de gootlijst;
- Het herstellen van het gevelstucwerk en voorzien van schilderwerk;
- Het renoveren en werkend maken van alle bestaande kozijnen;

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan uitstraling van de Sint Janstraat, omdat naast een renovatie sprake is van een verbetering van het gevelbeeld.



Impressie gevel in de nieuwe situatie

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie ligt in nieuwe politieke accenten veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn onder meer het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, klimaatbestendigheid, natuur en militaire terreinen van nationaal belang. De voorgestelde ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Besluit ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke

belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR).

De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Daarbij moet eerst gekeken worden of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en vervolgens of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. De ladder onderscheidt drie treden:

1. Is er een regionale behoefte?
 2. Is (een deel van) deze behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?
 3. Bij bouwen buiten bestaand stedelijk gebied: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt.

Voor wat betreft de toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking geldt dat de ontwikkeling invulling geeft aan de behoefte aan kleine appartementen (trede 1). Voor een nadere motivatie van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.5. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied (trede 2). Op basis hiervan kan voldaan worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Verder geldt dat voor het plangebied de in het Barro opgenomen regels inzake de uitoefening van defensietaken van belang zijn. Het plangebied is namelijk gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich, gezien vanuit het vliegveld, door een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. Voor het plangebied geldt dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken 162,5 meter mag bedragen. Met het geschetste planvoornemen zal deze hoogte nimmer worden bereikt. Het obstakelbeheergebied vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is de beschermende rol van belang. De provincie vervult van oudsher een beschermende functie binnen de ruimtelijke ordening. Uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Een belangrijk thema in het provinciaal beleid is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op compactere wijze, in de hoogte en diepte, te bouwen.

Het plangebied is geheel gelegen in het stedelijk concentratiegebied, het gebied waarbinnen de provincie zoekt naar mogelijkheden voor herstructurering en intensiever ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van intensivering van ruimtegebruik, omdat woningen worden toegevoegd. Het plan sluit dan ook aan op het beleid van de Structuurvisie RO.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 met plangebied in 'Stedelijk concentratiegebied'.

De paarse stippellijn geeft een in studie zijnde HOV-verbinding weer. Deze is slechts globaal gepositioneerd en niet relevant voor het plangebied

Verordening ruimte 2014

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de verordening zijn in artikel 4.3 regels opgenomen voor de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen moet een verantwoording omvatten over de wijze waarop plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk concentratiegebied. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse plaatsen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de SVRO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Er gelden geen extra regels met betrekking tot bijvoorbeeld ecologische hoofdstructuur of waterberging.



Uitsnede Integrale plankaart uit Verordening ruimte 2014 met plangebied in 'Stedelijk concentratiegebied'

De beoogde ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 7 appartementen in bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied als bepaald in artikel 4.3 Verordening ruimte 2014, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald. Uit de woningbouwafspraken, nader toegelicht in paragraaf 3.5, komt naar voren dat er ruimte is voor dit initiatief. De nadere toetsing van het plan aan de woningbouwafspraken vindt eveneens plaats in deze paragraaf.

3.4 Regionaal beleid

De regio West-Brabant is een samenwerkingsverband tussen 19 gemeenten die samen een verdere duurzame ontwikkeling gestalte willen geven. De regio heeft hiervoor in 2010 de Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 opgesteld. Door regionale samenwerking komt er meer collectief inzicht en bestuurskracht om richting te geven aan grote ruimtelijke opgaven in de regio. De visie bestaat uit tien stellingen:

1. centraal wat moet, decentraal wat kan;
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld;
3. versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën;
4. ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid;
5. water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst;
6. nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer;
7. economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties;
8. een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta;
9. spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil;
10. toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

In stelling 8 wordt gesteld dat de woningbouwopgave een kwalitatieve marktvraag is. Meer dan voorheen wordt gezocht naar differentiatie die aansluit bij een (kritische) woonconsument die hogere eisen stelt aan een passend woonmilieu. De vraag naar bijzondere woonvormen, meer grondgebonden wonen, betaalbare huisvesting, particulier opdrachtgeverschap maar ook de huisvesting van arbeidsmigranten uit midden- en oost-Europa zijn uitdagingen voor de regio. Voor de stedelijke gebieden gaat de visie uit van ontwikkeling van nieuwe woonmilieus bij de steden en een betere ruimtebenutting binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnenstedelijke inbreiding en vervangende nieuwbouw gaat voor uitbreiding in uitleglocaties.

De voorgenomen realisatie van 9 studio's past binnen de regionale visie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep (jongeren, starters, studenten) conform de huidige vraag.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Breda 2030, keuzes maken in een dynamische tijd”

De nieuwe structuurvisie, vastgesteld door de raad op 26 september 2013, bestaat uit een ruimtelijke visie en een beleidsvisie. De nieuwe structuurvisie vervangt de Structuurvisie Breda 2020, aangezien deze is achterhaald door gewijzigde opgaven voor wonen en werken als gevolg van veranderde economische omstandigheden. Ook sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen als vergrijzing vragen om een visie.

Vanuit de ruimtelijke visie is voor onderhavig planvoornemen relevant dat Breda een compacte en duurzame stad nastreeft, waarbij ook ruimte is voor initiatieven vanuit onderop. Compact wil zeggen dat ontwikkelingen geconcentreerd worden binnen de huidige stedelijke grenzen, en er geen verdere stedelijke uitbreiding plaats zal vinden. Doel is om de huidige kwaliteit van de stad te behouden en te versterken en in het buitengebied de focus te leggen op natuur en landbouw. Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu maar het principe volgen van de drie P's: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn. Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, van onderaf.

Binnen de beleidsvisie geldt voor de pijler wonen dat er de komende tijd sprake is van een bevolkingstoename, vooral alleenstaanden en eenoudergezinnen nemen toe. Op de woningmarkt vindt een verschuiving plaats van koop naar huur. De bestaande woningvoorraad is van belang en verduurzaming is hier het sleutelwoord. De vergrijzing zal gaan zorgen voor minder doorstroming. Het is zaak om realistisch te programmeren en vooral te faseren. Aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen blijft een uitgangspunt. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus. De focus ligt op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen, ook de verbouw van kantoren tot woningen is een nader te verkennen optie. Concreet betekent dit alles dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden. De gemeente voert hierbij de regie op het woningbouwprogramma en geeft samen met andere partijen en bewoners richting aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een regisserende, stimulerende en faciliterende rol. Woningvermeerdering kan worden toegelaten wanneer sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

Specifiek voor de binnenstad geldt dat het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering, onder meer door het verbeteren van de detailhandelsstructuur en het verbeteren van de leefbaarheid.

De voorgestelde herontwikkeling is voorzien binnen de huidige stedelijke grenzen van Breda, levert een bijdrage aan duurzame woningbouw en betreft een kleinschalig initiatief van onderaf. Met herontwikkeling naar kleine appartementen (studio's) voor starters wordt aangesloten op het beleidsvoornemen een differentiatie aan woonmilieus na te streven. Er is behoefte aan woonruimte voor starters met een oppervlakte van circa 30 tot 50 m². Daarnaast levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de uitstraling en leefbaarheid van de Sint Janstraat en de Koevoet. Het pand maakt nu een verwaarloosde indruk. Door grootschalige renovatie en het toevoegen van commerciële ruimtes en woningen wordt het straatbeeld verbeterd en neemt ook de sociale veiligheid op het achterterrein toe. Door toevoeging van commerciële ruimtes wordt tevens het (winkel-) dwaalmilieu behouden. Door deze renovatie is ook zeker sprake van

verduurzaming, omdat de toevoeging van de woningen zorgt voor een structurele verbetering op de lange termijn, zowel ruimtelijk als functioneel.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke structuurvisie.

Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd

In vervolg op de Structuurvisie Breda 2030 heeft de gemeenteraad op 19 december 2013 de Woonvisie Breda vastgesteld. Kernthema's zoals benoemd in de structuurvisie zijn uitgewerkt in de woonvisie. Deze woonvisie beschrijft de nieuwe ontwikkelingen in het woongebied op een stedelijk en richtinggevend niveau. De detaillering en nadere uitwerking komt aan de orde in het nog op te stellen Uitvoeringsprogramma.

In de woonvisie staat het bieden van een passend en duurzaam (t)huis aan iedereen centraal. Om dit te behouden en te versterken wordt uitvoering gegeven aan drie ambities:

- Zorg voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk;
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. Er wordt ingezet op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw;
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

Voor wat betreft wonen in het centrum wordt in de woonvisie aangegeven dat Breda beschikt over een uniek centrumstedelijk woonmilieu. De toegenomen belangstelling voor centrumstedelijk wonen heeft te maken met de waardering voor het wonen in de nabijheid van stedelijke voorzieningen en een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het centrum en de centrumrand zijn aantrekkelijk voor verschillende leeftijdsgroepen en huishoudentypen. Eén van de kernopgaves van beleid is het versterken van het centrumstedelijk woonmilieu. Dat wordt mede bereikt door het initiatief 'Wonen boven winkels'. Dit initiatief is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid door het toevoegen van wooneenheden boven winkels. Het creëren van meer woonoppervlakte is niet toegestaan.

Een ander uitgangspunt in relatie tot de ontwikkeling in het plangebied is het inzetten op groei van de stad. Breda legt daarbij de nadruk op het vasthouden en aantrekken van jongeren en middel en hoge inkomens. In de huisvestingsopgave betekent dit onder meer aandacht voor starters, waarbij de nadruk ligt op jongeren- en studentenhuisvesting, en kleine huishoudens. Het bieden van meer studentenhuysvesting van een betere prijs/kwaliteit, vooral nabij de binnenstad en de onderwijsinstellingen, is één van de kernopgaven. Op deze wijze worden studenten aangetrokken en gebonden aan Breda.

Met de realisatie van in totaal 9 betaalbare, kleine studio's / appartementen in de binnenstad wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke woningbouwbeleid. Er wordt gebouwd voor de doelgroepen van beleid: jongeren, starters en studenten. Ook wordt met het project een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de binnenstad.

Nota Parkeer en Stallingsbeleid Breda, herijking 2013

In 2004 is de nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda vastgesteld. In deze nota is het beleid rondom bijvoorbeeld de thema's parkeerregulering, parkeernormering en transferpunten benoemd, met als ambitie het parkeergebruik voor de toekomst te optimaliseren. Dit betekent het beter benutten van huidige en te realiseren (gebouwde) parkeervoorzieningen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat het optimaliseren van het parkeergebruik niet ten koste mag gaan van zaken als bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. In de nota wordt aangegeven dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden conform de geldende parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op onder meer de mate van verstedelijking, bereikbaarheidskenmerken van de locatie en specifieke eigenschappen van de functie.

Er zijn enkele aspecten uit deze nota Parkeer- en Stallingsbeleid die aangescherpt dienden te worden, namelijk de systematiek met betrekking tot het instellen van een vergunningzone en de parkeernormen. Daarom is de nota in 2013 herijkt.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de herijking van de parkeernormen van belang. De gemeente heeft namelijk voor woningen in de 'pit' (het 'eitje') van het centrum op 0 gesteld. Wonen in onder andere de 'pit' van de binnenstad wordt gestimuleerd vanuit de gemeente. Dit neemt niet weg dat een ontwikkelaar parkeerplaatsen mag realiseren als het mogelijk is, aangezien dit de verkoopbaarheid van de woning ten goede komt. In de praktijk blijkt dat bij woningen er toch regelmatig een oplossing voor parkeren wordt gevonden.

Voor de ontwikkeling in het plangebied betekent dit dat de parkeerbehoefte op 0 gesteld kan worden. In de huidige situatie wordt reeds geparkeerd op het binnenterrein. Deze mogelijkheid zal gehandhaafd blijven. Wel zal ten behoeve van de woonkwaliteit een deel van de buitenruimte ingericht worden als tuin.

4 Planmotivatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van 9 kleine wooneenheden en twee commerciële ruimtes in het plangebied. Omdat het geldende bestemmingsplan reeds twee wooneenheden en commerciële ruimtes toestaat, gaat het planologisch om de toevoeging van 7 wooneenheden.

Het plan omvat de volgende delen:

- realisatie van 2 commerciële ruimtes en 2 wooneenheden op de begane grond;
- realisatie van 6 wooneenheden op de verdiepingen, 3 per verdieping;
- in het bijgebouw: realisatie van een berging op de begane grond en 1 wooneenheid op de verdieping.

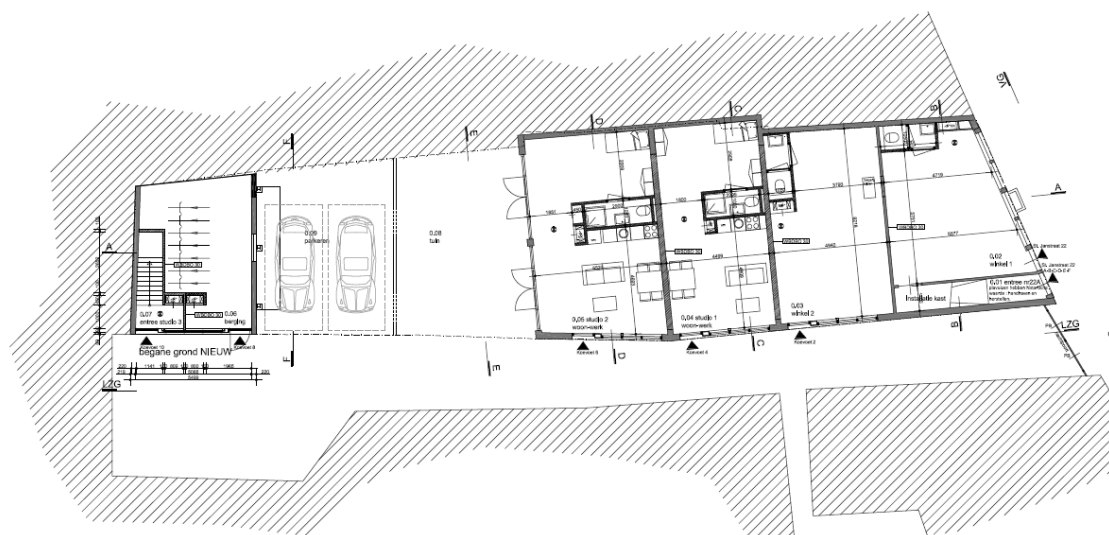
De commerciële ruimtes zijn elk circa 40 m² groot. De oppervlakte van de studio's varieert tussen 30 en 50 m².

Er is sprake van volledige renovatie. Er wordt niets bijgebouwd en er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats.

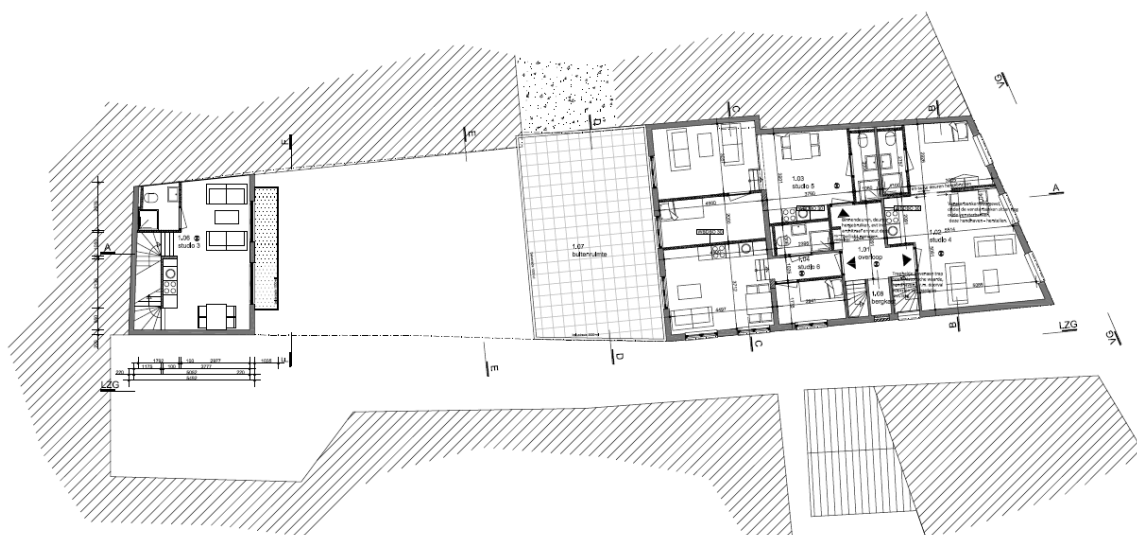
De ontwikkeling is ruimtelijk, cultuurhistorisch (vanwege de status van gemeentelijk monument en de ligging in beschermd stadsgezicht) en planologisch aanvaardbaar en wenselijk, om de volgende redenen:

- Er is sprake van intensivering van het ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied;
- De renovatie betekent een kwaliteitsverbetering van het karakteristieke gevelbeeld van de Sint Janstraat. Er worden diverse bouwkundige maatregelen getroffen om het authentieke gevelbeeld in ere te herstellen. Zie hiervoor verder paragraaf 2.4;
- De renovatie heeft tot gevolg dat het monumentale pand voorzien wordt van een toekomstbestendige functie. Verval wordt voorkomen;
- Door het renoveren van de commerciële ruimte op de begane grond wordt een bijdrage geleverd aan de detailhandelsstructuur en het gewenste (winkel-)dwaalmilieu wordt bevorderd. In de huidige situatie is de begane grond namelijk in gebruik als opslag;
- Door het toevoegen van wooneenheden in het huidige pand wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het centrum en specifiek de Sint Janstraat. Zodoende is er ook na sluitingstijd van de winkels levendigheid en wordt de sociale veiligheid van het achterterrein verbeterd;
- De kwaliteit van de doodlopende straat Koevoet en het achterterrein wordt verbeterd door de ontsluiting van de wooneenheden aan deze zijde en de toevoeging van raamopeningen;
- Er wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte onder de doelgroepen jongeren, starters en studenten;
- Er is geen sprake van toevoeging van bouwmassa in het plangebied.

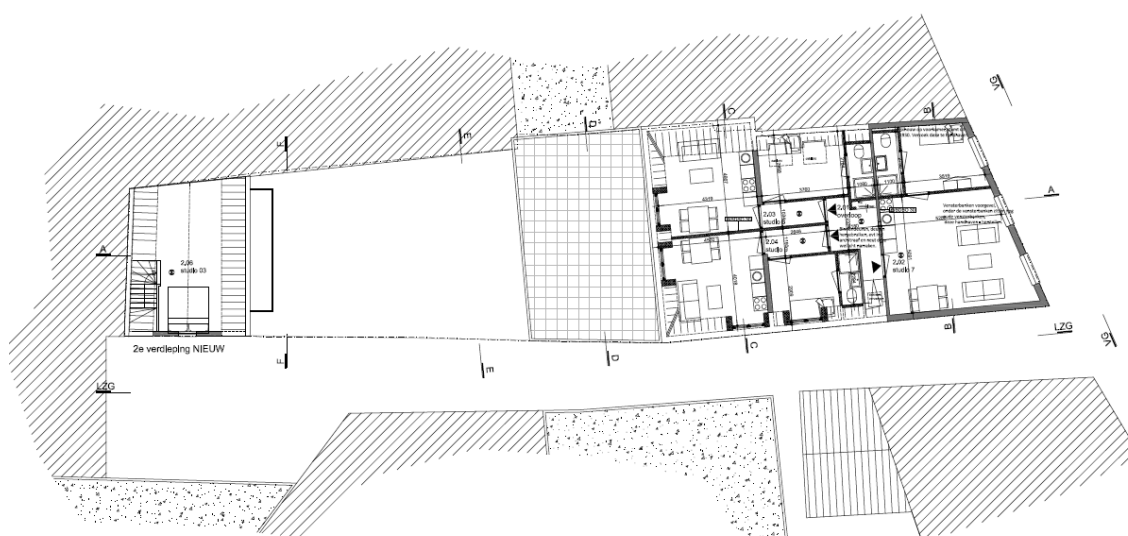
In verkeerskundige opzicht blijft de situatie ongewijzigd. De Koevoet blijft toegankelijk voor autoverkeer en het achterterrein blijft mogelijkheden bieden voor het parkeren van auto's. Wel wordt een gedeelte van het achterterrein ingericht als tuin bij de woning op de begane grond. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid (zie paragraaf 3.5) worden er geen eisen gesteld aan de parkeerbehoefte. Er hoeft dus geen minimum aantal parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.



Indeling begane grond met 2 commerciële ruimtes aan de zijde van de Sint Janstraat, 2 appartementen aan de achterzijde van het hoofdgebouw en een berging in het bijgebouw



Indeling eerste verdieping met 3 wooneenheden in het hoofdgebouw en 1 wooneenheid in het bijgebouw



Indeling tweede verdieping met 3 wooneenheden in het hoofdgebouw en een slaapkamer ten behoeve van de wooneenheid in het bijgebouw

5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toelicht.

5.2 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Onderhavige ontwikkeling betreft slechts een functiewijziging en een interne verbouwing. Er wordt niet gebouwd of gegraven, waardoor de grond ongeroerd blijft. De bodemgesteldheid vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.3 Water

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro. Omdat het plangebied geheel verhard is en dit in de nieuwe situatie niet verandert, zijn geen wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie te verwachten. De voorgestelde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

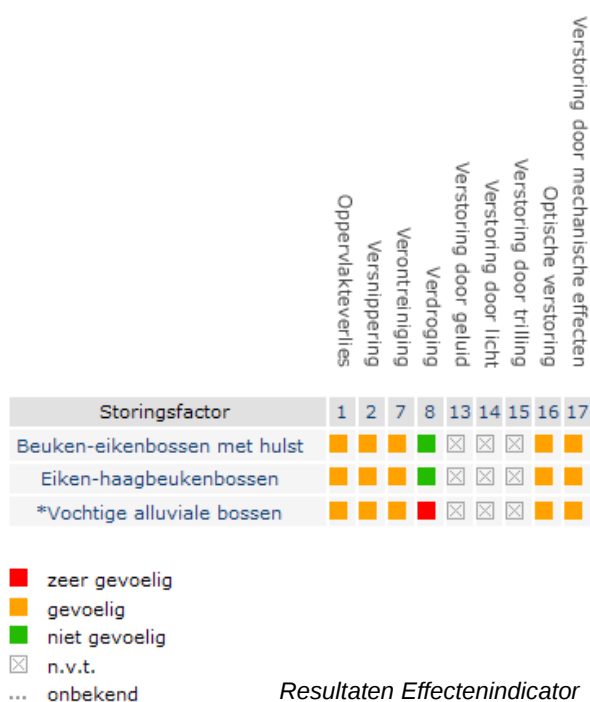
5.4 Ecologie

Algemeen

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming kan gesteld worden dat het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied gelegen is op circa 3.600 meter van het plangebied. Het betreft het gebied Ulvenhoutse Bos ten zuidoosten van Breda. Als gevolg van de toenemende verkeersbewegingen zouden instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied verstoord kunnen worden. Om dit te beoordelen is de Effectenindicator geraadpleegd.



Te zien is dat de aangewezen instandhoudingsdoelstellingen niet gevoelig zijn voor verstoring door geluid en trillingen. Deze zijn wel gevoelig voor stikstofdepositie (vermesting en verzuring), maar niet zeer gevoelig.

Onderhavige ontwikkeling betreft slechts de planologische toevoeging van 7 wooneenheden. Op basis van de richtlijnen uit CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' kan de verkeeraantrekkende werking van deze toevoeging gesteld worden op 14 verkeersbewegingen per dag. Gezien deze beperkte verkeersaantrekkende werking, de grote afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied en het gegeven dat de instandhoudingsdoelen niet zeer gevoelig zijn voor stikstofdepositie kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied.

Verder maakt in de omgeving van het plangebied de singelstructuur deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze bevindt zich op minimaal circa 500 meter van het plangebied. De singels worden beschouwd als een leefgebied en migratiezone voor zoveel mogelijk soorten dieren en planten die in de natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van de stad thuishoren. De singels maken dan ook deel uit van een natte ecologische verbindingszone (EVZ). Gezien de afstand van het plangebied tot de singel en de genoemde doelstelling kan geconcludeerd worden dat de toevoeging van 7 wooneenheden geen effect heeft op de natuurwaarden op en direct rond de singel.

Soortenbescherming

Voor wat betreft de soortenbescherming kan gesteld worden dat de bebouwing in het plangebied momenteel in gebruik / bewoond is. Ook is het plangebied geheel verhard en zijn er geen bomen op planten aanwezig. Er zijn dan ook geen specifieke waarden te verwachten. Het plangebied maakt tenslotte deel uit van het stedelijke weefsel van de binnenstad van Breda. Diersoorten die hier wellicht in het algemeen zijn te verwachten kunnen in het plangebied of in

de directe omgeving hun foerageergebied behouden. Er is dan ook geen strijdigheid met de Flora- en faunawet te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijdigheid met de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof-, en/of geluidhinder veroorzaken en in enkele gevallen gevaar voor de omgeving tot gevolg hebben. Bij onderhavige ontwikkeling is het van belang te toetsen of er bedrijven in de omgeving zijn die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van de woningen.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' kan de omgeving van het plangebied beschouwd worden als een gebied met functiemenging. In dergelijke levendige gebieden, zoals stadscentra, zijn desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. In een gebied met functiemenging zijn hindergevendende bedrijven ondergebracht in 3 categorieën: A, B of C.

Bedrijven in categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gesitueerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Voor bedrijven in categorie B geldt dat deze bouwkundig afgescheiden dienen te zijn van woningen. Bedrijven vallen in categorie C als er sprake is van een relatief grote verkeersaantrekkende werking en het bedrijf daardoor aangewezen is op een ontsluiting op hoofdinfrastructuur.

In de omgeving van het plangebied zijn als hindergevendende functies in het algemeen bedrijven aanwezig in categorie A, zoals detailhandel en horeca. Een specifieke functie direct grenzend aan het plangebied is de bibliotheek. Deze valt eveneens in categorie A. Een scheidingsconstructie conform het Bouwbesluit volstaat, zodat de genoemde bedrijven geen belemmering vormen.

Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van het woonmilieu voor de toekomstige bewoners van de wooneenheden kan worden gewaarborgd.

5.6 Akoestiek

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszones van Oude Vest en Vlaszak. Deze wegen bevinden zich op respectievelijk circa 100 en 130 meter van het plangebied. Omdat de onderzoekszone van deze wegen, waarvoor een maximum snelheid geldt van 50 km/u, 200 meter bedraagt is een akoestische onderbouwing benodigd.

Gezien de grote hoeveelheid tussenliggende bebouwing met gemiddeld een vergelijkbare of zelfs hogere bouwhoogte kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden en dat de geluidbelasting geen belemmering is voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

5.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

In de Regeling NIBM ('niet in betekenende mate') is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen. Onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van 7 wooneenheden in een bestaand pand. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Ter volledigheid is daarbij ook de NIBM-tool geraadpleegd. In deze rekentool is de verkeersaantrekkende werking ingevoerd op basis van de toe te voegen functies, namelijk 7 wooneenheden. Uitgaande van 2 verkeersbewegingen per dag per woning (gebaseerd op CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden') betekent dit een toename van 14 verkeersbewegingen per dag. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de NIBM-tool weergegeven. Ook hieruit blijkt dat er sprake is van een 'niet in betekenende mate' toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	14
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Rekenresultaten NIBM-tool

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met verstoringszones van vliegvelden.

Uit toetsing aan de Risicokaart Nederland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, zoals benzineverkooppunten met LPG. Ook zijn er in de omgeving geen hoge druk leidingen met een invloedscontour aanwezig.

De belangrijkste bron voor risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van de binnenstad is de spoorlijn. Risico's daarvan worden onderscheiden in het plaatsgebonden (PR) en in het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt slechts op zeer geringe afstand tot het spoor (circa 9 meter) overschreden. Daarnaast heeft de spoorlijn een invloedsgebied van 200 meter waarin aanwezige personen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied bevindt zich met circa 750 meter op geruime afstand van de spoorlijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de wooneenheden.

5.9 Besluit m.e.r.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden 7 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een

omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterhuishoudkundige waarden.

Voor wat betreft natuurwaarden kan gesteld worden dat het plangebied op circa 3.600 meter afstand van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos ligt en op minimaal circa 500 meter van de dichtstbijzijnde Ecologische hoofdstructuur (EHS). In paragraaf 5.4 is onderbouwd dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze ecologische waarden.

Daarnaast maakt het plangebied deel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied, namelijk een beschermd stadsgezicht, en is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. De ontwikkeling heeft een positief effect op deze cultuurhistorische waarden. Er wordt een nieuwe duurzame invulling gegeven aan een pand dat momenteel een verwaarloosde indruk maakt. Met de renovatie wordt de karakteristieke gevel hersteld en het straatbeeld verbeterd. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

Ook kan gesteld worden dat het plangebied niet behoort tot een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Tenslotte zijn in dit hoofdstuk tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hierin zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen nadelige milieueffecten heeft. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

5.10 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor de ruimtelijke onderbouwing is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Voor het voorliggende plan zijn dergelijke hoofdtransportleidingen op basis van het bestemmingsplan "Binnenstad" niet aan de orde.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Dit afwijkingbesluit heeft betrekking op de verbouwing van een bestaand pand ten behoeve van woningen en valt daarmee onder categorie d.. Omdat het in deze categorie om minimaal 10 wooneenheden moet gaan is geen exploitatieplan benodigd.

De kosten worden volgens de legesverordening verhaald via de leges en daarnaast wordt een overeenkomst afgesloten met betrekking tot planschade.

7 Communicatie

7.1 Inleiding

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a. Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

7.2 Procedure

Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Na de terinzagelegging van de vergunningsaanvraag dient de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland – West Brabant en later in hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening aanvragen tegen de omgevingsvergunning.

